

# 意 見 書

原告代理人弁護士 三 藤 省 三

ただ今、原告本人の意見陳述がありました。被告の今回の焼鳥屋の出店のための建物建築は建築協定に反する行為であり、住環境を守る観点からも建物の撤去を求めるといふものであります。

建築基準法に定める建築協定制度は、協定区域内の土地の所有者らが、その土地の建築物の位置、構造、用途、形態、設備等に関し、建築基準法等の法令より厳しい制約を定めることによって、協定区域内の住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進しようとするものです。本件の秋津レークタウン建築協定は、住宅地として開発分譲がなされるにあたって業者によって結ばれたものでありますが、静かで暮らしやすい生活環境を確保すべく土地利用にあたっては細かな規制が加えられています。

これまで、秋津レークタウン内の土地を利用するものは、皆この建築協定の決まりを守ってきていました。土地を取得する時点で秋津レークタウンには建築協定があることを知らされていまして、当然のごとく協定に定められた事項にそって建物を建築し、土地を利用してきたのです。そのため、これまで建築協定違反のことが問題になったことはなく、自治会規約で建築協定運営委員会を設置することが定められていましたが、同委員会に諮る案件がなかったことから、ながらく委員を選任することもなかったのです。

ところが、今回被告が建築協定の指定区域のA地区に新たに建物を建て焼鳥屋を出店することになり、初めて建築協定制度の意義が問われることになりました。当初、原告ら住民は、熊本市が、被告が新たに建てる建物の建築確認をおろしていたことから建築を阻止することはできないとばかり考えていました。熊本市も相談に出かけた住民に対し、建築確認がおりている以上建築をやめさせることはできない

ので、要望を出して被告と交渉するほかないとのアドバイスをしていました。そして、必要なら業者との交渉を調整してもいいとの態度だったのです。そのため、住民もしばらくは要望を出して被告と建物の位置や排煙、臭気に対する措置について見直しを求めています。しかし、被告は住民の切実な要望には殆ど耳を傾けなかったため、改めて法的な手続きがとれないのか検討することになりました。

その結果、被告の本件建物の建築行為は建築協定に反するものであり、建築協定運営委員会において、被告に対し、適切な措置をとるよう求めることができることがわかりました。本来であれば、熊本市が被告から建築確認申請があった時点で、被告の申請建物は建築協定に違反するものであるとして、自治会に協定運営委員会での対応を求めていれば今回のような混乱を生じさせることはありませんでした。残念ながら、熊本市は、自ら許可しておきながら建築協定制度の趣旨、役割を十分認識していなかったため、原告ら住民に早期に適切な措置をとる機会を失わせてしまったのです。

被告は、熊本市の指導により発足時の協定者の代表者と現在の自治会長から同意を得ているので法的な問題はないかのような反論をしています。しかし、建築協定制度では、協定運営委員会もしくは同委員長に協定違反への対抗措置をとる権限を与えていますので、発足時の協定者や現在の自治会長に違反行為に対する同意の権限があるはずはありません。本件では、A地区では飲食店の出店が許されないのみならず、既存建物ですでに床面積の上限を超えているため、新たな建物を建てることもできません。したがって、建築協定の内容に明らかに反する行為を認めることは、建築協定そのものを変更することであり、協定の変更には協定者全員の同意が必要であるとされていることに照らすと、建築協定運営委員会もしくは同委員長にも本件建物の建築を認める権限はないというほかありません。

いずれにしても、本件事案は極めて明らかな協定違反行為であり、このような行為まで容認されるならば、建築協定制度などあってなきがごときものということになります。建築協定制度の趣旨、目的に立ち返り、本件建物の撤去を強く求める次第です。